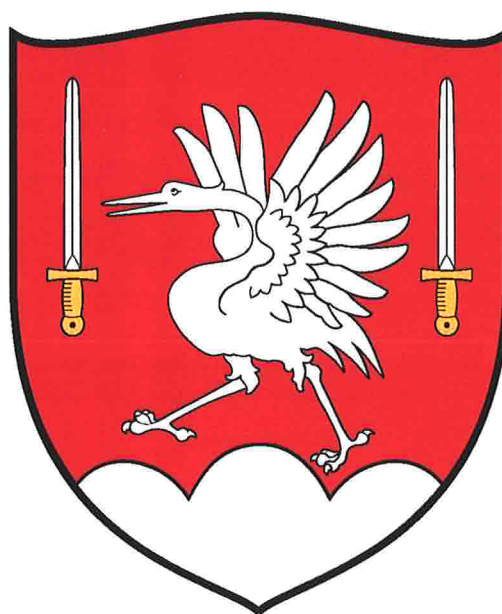


# COMMUNE DE BAS-INTYAMON



## REGLEMENT RELATIF AUX CRITERES D'ATTRIBUTION DES PARCHETS COMMUNAUX

## **Le Conseil Communal de Bas-Intyamon,**

Vu

La loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo ; RSF 140.1) ;

La loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2) ;

La loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LALBFA ; RSF 222.4.3)

*Édicte :*

### **Article 1. Compétence**

Le Conseil Communal reste seul compétent pour l'attribution des parchets communaux. Il jouit pour cela d'une large autonomie garantie par les art. 50 Cst., 129al. 2 Cst./FR et 4 LCo.

### **Article 2. Définitions**

- a) Le candidat à l'attribution d'un parchet communal est une personne physique au sens des art. 11 ss CC, et non une personne morale ;
- b) Dans le cas où le candidat fait partie d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation, le siège social de celle-ci doit obligatoirement être situé sur la commune de Bas-Intyamon pour que le candidat puisse prétendre à l'attribution d'un parchet ;
- c) Un exploitant agricole, au sens du présent règlement, doit bénéficier de la reconnaissance de cette qualité par Grangeneuve – section agriculture ;
- d) Le candidat doit exercer son activité agricole à titre principal, au moment de l'attribution du parchet communal. L'activité principale correspond à minimum 1 UMOS (unité de main d'œuvre standard) ;
- e) Un parchet communal, au sens du présent règlement, est une terre agricole, propriété de la commune, dont la nature est uniquement vouée à l'usage agricole.

### **Article 3. Lots et prix**

Chaque lot correspond à une surface et à un prix de location annuel précisément indiqué. Celui-ci, est valable pour la durée de la location.

Une révision du fermage licite peut être prévu par le Conseil Communal. Selon la loi, la commune peut réviser le fermage licite pendant une location (voir article 15).

### **Article 4. Critères impératifs**

- a) Le candidat doit exercer son activité agricole à titre principal (article 2d) ;
- b) Le candidat doit avoir son domicile légal et fiscal dans la commune de Bas-Intyamon ;
- c) Le candidat doit avoir son site principal d'exploitation sur la commune de Bas-Intyamon ;
- d) Le candidat doit bénéficier de la reconnaissance d'exploitant agricole par Grangeneuve – section agriculture ;
- e) Le candidat doit être âgé de moins de 65 ans ;
- f) Le candidat ne doit pas louer ses propres terres à une tierce personne. De plus, il doit s'engager à ne pas louer le parchet à une tierce personne. Il doit donc s'engager à exploiter lui-même ses propres terres ;
- g) Le candidat doit garantir que l'usage qu'il fera du parchet communal servira uniquement à l'agriculture.

## **Article 5. Attribution**

Un parchet communal peut être attribué à un candidat qui remplit tous les critères impératifs prévus à l'art. 4 et qui montre son intérêt, par écrit, dans le délai fixé par le Conseil Communal.

Le Conseil Communal prendra en compte les points suivants pour attribuer le(s) parchet(s) :

- Situation géographique de l'exploitation du candidat par rapport aux parchets à attribuer ;
- Des terres en SAU (surface agricole utile) et en estivage que le(s) candidat(s) et associés loue(nt) déjà à la Commune ;
- La taille de l'exploitation du candidat et associés en UMOS ;
- La surface en SAU de l'exploitation du candidat et associés .

Le Conseil Communal analysera chaque attribution de parchet selon son appréciation des points ci-dessus pour l'ensemble des candidats ayant fait part de leur intérêt. Le but est d'atteindre une répartition le plus équitable possible des parchets disponibles entre chaque candidat.

Les candidats remplissant les critères fixés à l'article 4 peuvent être réunis à la Commune avant l'attribution définitive pour trouver la meilleure distribution géographique.

## **Article 6. Contrat de bail à ferme agricole**

L'attribution d'un parchet communal est finalisée par la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole entre le Conseil Communal et le candidat retenu au terme de la procédure de sélection.

La conclusion de chaque bail à ferme s'effectuera de manière bilatérale, par un accord écrit entre le Conseil Communal et le candidat sélectionné.

Pour le candidat qui approche de l'âge de la retraite, la durée du contrat sera ajustée ainsi :

- S'il reste plus de 6 ans avant l'âge de la retraite du candidat, il y aura lieu d'établir un bail qui dure jusqu'à la retraite (par exemple un bail de 8 ans pour un agriculteur de 57 ans). Le contrat aura une durée maximale de 11 ans ;
- S'il reste moins de 6 ans avant l'âge de la retraite du candidat, il y aura lieu de faire approuver le contrat plus court que la durée légale (minimum 6 ans) par l'Autorité foncière cantonale.

Concernant les contrats pour les alpages, ils peuvent être traités différemment selon la décision du Conseil Communal.

## **Article 7. Décès de l'agriculteur**

En cas de décès de l'agriculteur, ses héritiers et le bailleur ont le droit de donner congé par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme 30 avril ou 31 décembre.

Si la résiliation est le fait du bailleur, un descendant de l'agriculteur ou le conjoint ou le partenaire enregistré de celui-ci peut, dans les 30 jours, déclarer vouloir reprendre le bail.

Si le prétendant n'offre pas de garanties suffisantes quant à une exploitation normale de la terre affermée ou si d'autres motifs rendent la continuation du bail intolérable au bailleur, celui-ci peut, dans les 30 jours à compter de la réception de la déclaration, ouvrir action en résiliation du bail.



### **Article 8. Reprise de baux en cas de remise d'exploitation**

Lorsque l'exploitant, constituée en partie de terre en propriété et en partie de terres affermées, en remet l'exploitation à une autre personne, celle-ci doit déclarer par écrit au bailleur qu'elle entend reprendre le bail d'une parcelle déterminée.

Si le Conseil Communal ne refuse pas, dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration, la transmission du bail au reprenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le reprenant, celui-ci reprend le bail en cours.

Le contrat pourra être résilié si l'exploitant loue une partie de son propre domaine (remise partielle) avec un délai de six mois, pour le terme du 30 avril ou 31 décembre.

### **Article 9. Entretien et réparations**

L'agriculteur est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la terre affermée. Il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies, clôtures, etc. Les terrains seront entretenus jusqu'en limite de parcelle.

### **Article 10. Rénovation et modification par l'agriculteur**

L'agriculteur ne peut pas entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la terre affermée, des bâtiments ou de toute installation sise sur lesdites terres allant au-delà de l'entretien ordinaire. Il ne peut pas apporter au mode d'exploitation de la terre affermée un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du Conseil Communal.

Lorsque le Conseil Communal a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en l'état de la terre affermée et de ses accessoires que s'il en a été convenu ainsi par écrit.

### **Article 11. Obligation d'exploiter**

L'agriculteur doit exploiter la terre affermée avec soin et maintenir durablement la productivité du sol.

L'obligation d'exploiter incombe à l'agriculteur.

### **Article 12. Manquement de l'agriculteur à ses obligations**

Le bailleur peut résilier par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme du 30 avril ou du 31 décembre suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrite du bailleur, l'agriculteur :

- a) Continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 9 ;
- b) Continue à ne pas respecter l'obligation d'exploitation visée à l'art. 11 ;
- c) Ne remet pas la terre affermée ainsi que toute installation ou bâtiment sis sur celle-ci en l'état antérieur dans un délai raisonnable, s'il a procédé à une rénovation ou à une modification selon l'art. 10 sans le consentement du bailleur.

### **Article 13. Restitution, amélioration et dégradations**

La terre affermée ainsi que toute installation ou bâtiment sis sur celle-ci doivent être rendus dans l'état où elle se trouvait au début du bail.

L'agriculteur ne peut pas demander, à la fin du bail, une indemnité pour les améliorations qu'il a apportées avec l'accord du Conseil Communal à la terre affermée ainsi qu'à toute installation ou bâtiment sur celle-ci sans convention écrite contraire. Il n'a également droit à aucune indemnité pour les améliorations et l'entretien qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose.

Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente.

### **Article 14. Cas particulier**

Suite à la fusion des communes d'Enney, Estavannens et Villas-sous-Mont, lorsqu'un parchet communal devient libre, son attribution se fera, en principe, à un candidat intéressé à sa reprise et domicilié sur le territoire de l'ancienne commune à laquelle le parchet appartenait. Si des circonstances importantes le justifient, le Conseil Communal peut décider des exceptions.

Les cas non traités par le présent règlement sont de la compétence du Conseil Communal et régit par la loi sur le bail à ferme agricole.

### **Article 15. Révision du fermage**

Selon l'article 11 sur le règlement de la valeur de rendement :

« Adaptation du fermage en cas de modification de la valeur de rendement :

Chaque partie peut demander la révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage pour le début de l'année de bail suivante, lorsque la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble est modifiée durablement par suite d'événement naturel, d'amélioration foncière, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition, de fermeture d'un bâtiment ou pour toutes autres causes. La révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage peuvent également être demandées lors de la modification des éléments de base retenus pour l'estimation de la valeur de rendement. »

### **Article 16. Mode de communication**

Lors de chaque nouvelle procédure d'attribution des parchets communaux, le Conseil Communal préviendra, en temps opportun, les potentiels candidats par :

- Une communication écrite personnelle ;
- Une information sur le site internet de la commune et/ou;
- Tout autre moyen défini par le Conseil Communal.

Chaque candidat sera informé personnellement, par écrit, de la décision du Conseil Communal sur sa demande d'attribution d'un parchet.

### **Article 17. Voies de droit**

Les décisions du Conseil Communal peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Préfecture dans un délai de trente jours dès leur notification.

Approuvé par le Conseil communal dans sa séance du 7 mars 2023

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

**La Secrétaire :**



**E. Dupont**



**Le Syndic :**



**O. Pharisa**